

Sygn. akt I C 1/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Bartłomiej Wylęgała

Protokolant: Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 roku w Głubczycach

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w G.**

przeciwko **M. R. (1) i P. R.**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanych: M. R. (1) i P. R. solidarnie na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w G. kwotę 2.076,33 zł. (dwa tysiące siedemdziesiąt sześć złotych 33/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 maja 2011 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.721,00 zł. (tysiąc siedemset dwadzieścia jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł. (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.
3. Nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 2.630,23 zł. (dwa tysiące sześćset trzydzieści złotych 23/100), tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie przez Skarb Państwa.
4. Nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 4.053,03 zł. (cztery tysiące pięćdziesiąt trzy złote 3/100), tytułem zwrotu wydatków poniesionych w sprawie przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 1/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 października 2011 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. domagała się zasądzenia od pozwanych: M. R. (1) i P. R. solidarnie na jej rzecz kwoty 2.076,33 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 maja 2011 r. do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że M. R. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), który nabyła w dniu 18 czerwca 2009 r. na podstawie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu. W lokalu wraz z M. R. (1) zamieszkuje jej pełnoletni syn P. R.. Jednakże od stycznia 2010 roku pozwana nie wnosi na rzecz powódki opłat wyliczonych przez Spółdzielnię. Pozwana wnosi jedynie opłaty za części wspólne według własnych wyliczeń, jedynie częściowo pokrywające koszty, które winna uiszczać pozwana z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego. W

związku z powyższym na dzień 1 maja 2011 r. powstało z tego tytułu zadłużenie w wysokości 2.076,33 zł. Żądanie zapłaty solidarnie z P. R. oparte jest zaś o art. 4 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie w dniu 26 października 2011 r. nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych. Przyznając fakt, iż pozwana jest właścicielką przedmiotowego lokalu oraz że zamieszkują w nim oboje pozwani, zakwestionowali prawidłowość opłat określonych przez powódkę,

a w szczególności zarzucili, iż Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji, o których mowa w art. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo że pozwana wielokrotnie się do niej o to zwracała. Tym samym, zdaniem pozwanych, powód nie wykazał jakie opłaty winny obciążać M. R. (1), a wobec bierności Spółdzielni pozwana samodzielnie je wyliczyła i na bieżąco reguluje.

W reakcji na powyższe powód w piśmie procesowym z dnia 28 grudnia 2015 r. podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie wskazując, iż istnienie dochodzonego roszczenia i jego wysokość wykazane zostało dokumentami sporządzonymi na podstawie ksiąg rachunkowych prowadzonych zgodnie z zasadami prawidłowej księgowości, a Spółdzielnia

w prawidłowy sposób prowadzi ewidencje i księgowość kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zgodnie z art. 4 u.s.m. i art. 29 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powyższe potwierdza rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Sądu Rejonowego w P. z dnia

1 kwietnia 2014 r., sygn. akt VI C(...). Spółdzielnia wyjaśniła również, że przyjęto, iż jednostką rozliczeniową będzie nie udział przypadający właścicielowi lokalu w częściach wspólnych budynku, ale m² powierzchni użytkowej (bez pomieszczeń przynależnych). Natomiast koszty związane z utrzymaniem lokalu właściciela to: ogrzewanie, woda, kanalizacja, wywóz nieczystości, energia i inne.

Wreszcie w piśmie procesowym pozwanych z dnia 8 stycznia 2016 r. podtrzymując dotychczasowe stanowisko kwestionując zasadność stosowanej przez powoda metody naliczania opłat za lokal. Przyjęty zaś przez Spółdzielnię sposób kalkulacji opłat nie pozwala na właściwe rozliczenie osób uprawnionych do lokali i to w każdej kategorii.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w G. uchwałą nr 247/2007 z dnia 15 listopada 2007 r. określił przedmiot odrębnej własności samodzielnych lokali

w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) -6 znajdujących się

w budynku usytuowanym na działce nr (...). Grunt ten jest przedmiotem użytkowania wieczystego do dnia 9 listopada 2065 r., a budynek na nim usytuowany stanowi własność Spółdzielni. Udział właściciela każdego lokalu wyodrębnionego z nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz

z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Budynek położony w G. przy ul. (...) -6 jest budynkiem mieszkalnym pięciokondygnacyjnym, 3 klatkowym, w całości podpiwniczonym, w którym znajduje się 45 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1868 m². Łączna powierzchnia piwnic wynosi 189,60 m². Powierzchnie wspólne budynku pozostające po wyodrębnieniu lokali stanowią klatki schodowe, korytarze w piwnicach, 3 piwnice pod schodami, przyłącz wodny, przyłącz c.o., piwnice wolne i 2 suszarnie + w.c. o łącznej powierzchni 212,50 m².

/dowód: uchwała – k. 111-112 akt/

W dniu 18 czerwca 2009 roku M. R. (1) zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową w G. umowę przeniesienia odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego, na mocy której ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na III piętrze budynku położonego w G. przy ul. (...), składającego się

z dwóch pokoi , kuchni, przedpokoju i łazienki z w.c. o łącznej powierzchni użytkowej 45,00 m² oraz przynależnej iwicy o powierzchni 4,00 m², z własnością którego związany jest udział wynoszący 238/10.000 części w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 0,1478 ha, objętych księgą wieczystą nr (...), przenosząc własność tegoż lokalu na rzecz M. R. (1). Pozwana oświadczyła jednocześnie, iż nie jest członkiem Spółdzielni, złożyła pisemny wniosek o przeniesienie odrębnej własności lokalu oraz nie posiada zadłużenia i na bieżąco reguluje wszelkie należności związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przypadającej na jej lokal. Ponadto oświadczyła, iż znane są jej obowiązki jakie nakłada na nią ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni. Strony ustaliły, iż zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony.

Dla przedmiotowego lokalu założono w dniu 14 sierpnia 2009 r. księgę wieczystą nr (...)/

/dowód: umowa – k. 31-32 akt, treść KW uzyskana za pośrednictwem (...)

okoliczności bezsporne/

We wskazanym lokalu wraz z M. R. (1) zamieszkiwał wówczas, jak również mieszka obecnie jej pełnoletni syn P. R..

/okoliczność bezsporna/

Pozwana zwróciła się pismem z dnia 4 grudnia 2009 r. do Spółdzielni o przekazanie jej szczegółowej kalkulacji płatności z uwzględnieniem art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, tj. według udziału w nieruchomości wspólnej, a niedoręczenie tego dokumentu w terminie 1 miesiąca spowoduje sporządzenie przez pozwaną własnego rozliczenia.

/dowód: pismo pozwanej – k. 40 akt/

W odpowiedzi pismem z dnia 28 grudnia 2009 r. Spółdzielnia poinformowała M. R., że kalkulacja taka zostanie sporządzona i jej przedstawiona w najkrótszym możliwym terminie, jednak z uwagi na konieczność sporządzenia rocznych rozliczeń finansowych, poproszono pozwaną o wyrozumiałość i cierpliwość w tej kwestii.

/dowód: pismo powoda – k. 74 akt/

Z uwagi na niezadawalające w ocenie pozwanej informacje Spółdzielni w powyższym zakresie M. R. sporządziła w dniu 22 stycznia 2010 r. własną kalkulację obciążających ją miesięcznych opłat:

- eksploatacja – udział w nieruchomości wspólnej 8,93 m² x stawka 1,10 zł. = 9,82 zł.

- fundusz remontowy 8,93 m² x stawka 1,29 zł. = 11,52 zł.

- opłata zaliczkowa za wodę 3m³ x 2 osoby x stawka 6,44 zł. = 38,64 zł.

- opłata nieczystości stałe 2 osoby x 6,20 zł. = 12,40 zł.

- opłata za domofon 1,00 zł.

- opłata zaliczkowa za c.o. 45m² x 1,39 zł. = 62,55 zł.

- opłata eksploatacyjna wodomierza 1 szt. x 1,00 zł. = 1,00 zł.

Łącznie 136,93 zł.

Pozwana poinformowała również, że zaległą nadpłatę od lipca 2009 r. będzie potrącała sukcesywnie od lutego 2010 r.

/dowód: pisma pozwanej – k. 41-42 akt/

Powód pismem z dnia 2 lutego 2010 r. poinformował pozwaną, iż przedstawiona przez nią kalkulacja jest niezgodna z obowiązującymi przepisami i w sposób rażący narusza zasady rozliczania się z użytkownikami mieszkań, ustalone w przepisach powszechnie obowiązujących oraz przepisach wewnętrznych Spółdzielni. Oprócz opłat za części wspólne pozwana musi bowiem ponosić opłaty za eksploatację własnego mieszkania.

Następnie pismem z dnia 27 kwietnia 2010 r. powód przedstawił pozwanej pisemnie kalkulację stawki eksploatacyjnej z wyliczenia kosztów za lata 2008 – 2009 oraz plan kosztów – kalkulację stawki eksploatacyjnej na 2010 r.

/dowód: pismo powoda z załącznikami – k. 58-70, 71 akt/

Spółdzielnia zaś sporządziła kalkulację opłat obciążających pozwaną w następujący sposób:

- od 1 stycznia 2010 r.:

- eksploatacja 45 m^2 x stawka 1,10 zł. = 49,50 zł.
- fundusz remontowy 45 m^2 x stawka 1,29 zł. = 58,05 zł.
- opłata zaliczkowa za wodę 3 m^3 x 2 osoby x stawka 6,44 zł. = 38,64 zł.
- opłata nieczystości stałe 2 osoby x 6,20 zł. = 12,40 zł.
- opłata za domofon 1,00 zł.
- opłata zaliczkowa za c.o. 45 m^2 x 1,39 zł. = 62,55 zł.
- opłata eksploatacyjna wodomierza 1 szt. x 1,00 zł. = 1,00 zł.

Łącznie 223,14 zł.

- od 1 lipca 2010 r.:

- eksploatacja 45 m^2 x stawka 1,10 zł. = 49,50 zł.
- fundusz remontowy 45 m^2 x stawka 1,29 zł. = 58,05 zł.
- opłata zaliczkowa za wodę 3 m^3 x 2 osoby x stawka 6,44 zł. = 38,64 zł.
- opłata nieczystości stałe 2 osoby x 6,20 zł. = 12,40 zł.
- opłata za domofon 1,00 zł.
- opłata zaliczkowa za c.o. 45 m^2 x 1,38 zł. = 62,10 zł.
- opłata eksploatacyjna wodomierza 1 szt. x 1,00 zł. = 1,00 zł.

Łącznie 222,69 zł.

- od 1 stycznia 2011 r.:

- eksploatacja 45 m^2 x stawka 1,10 zł. = 49,50 zł.

- fundusz remontowy $45 \text{ m}^2 \times \text{stawka } 1,29 \text{ zł.} = 58,05 \text{ zł.}$
- opłata zaliczkowa za wodę $3\text{m}^3 \times 2 \text{ osoby} \times \text{stawka } 6,84 \text{ zł.} = 41,04 \text{ zł.}$
- opłata nieczystości stałe 2 osoby $\times 7,00 \text{ zł.} = 14,00 \text{ zł.}$
- opłata za domofon 1,00 zł.
- opłata zaliczkowa za c.o. $45\text{m}^2 \times 1,38 \text{ zł.} = 62,10 \text{ zł.}$
- opłata eksploatacyjna wodomierza 1 szt. $\times 1,00 \text{ zł.} = 1,00 \text{ zł.}$

Łącznie 226,69 zł.

i zawiadomiła o tym M. R. pisemnie.

/dowód: zawiadomienia – k. 57, 73 akt,

kalkulacja opłat – k. 108 akt/

W okresie od 1 października 2010 r. do 1 maja 2011 r. wysokość tych opłat wyniosła w stosunku miesięcznym: 223,14 zł. za okres I-VI.2010 r., 222,69 zł. za okres VII-XII.2010 r. i 226,69 zł. za okres I-V.2011 r., podczas gdy pozwana wpłaciła z tego tytułu łącznie kwotę 986,46 zł., tj. według własnego uznania, w. w kwotach o - 201,86 zł. miesięcznie. Nadto powstała nadpłata z tytułu zaliczek na koszty c.o. za 2009 r. w wys. 327,50 zł., która została zaliczona na poczet opłat. W konsekwencji za powyższy okres powstała zaległość w łącznej kwocie 2.076,33 zł.

/dowód: wyciąg – k. 30, 104 akt,

rozliczenie wpłat – k. 106 akt,

kalkulacja opłat – k. 108 akt/

Pismami z dnia 27 września 2010 r. oraz 8 lutego 2011 r. Spółdzielnia wezwała pozwaną do zapłaty zaległości z tytułu obciążających ją opłat, w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Drugie z wezwań M. R. otrzymała w dniu 15 lutego 2011 r., jednakże zaległości tej nie spłaciła.

/dowód: wezwania do zapłaty oraz poświadczenie doręczenia – k. 27-29 akt/

W międzyczasie M. R. (1) oraz E. B. wytoczyły przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w G. powództwo o nakazanie i ustalenie. Wskutek powyższego wyrokiem Sądu Rejonowego wP. z dnia 1 kwietnia 2014 roku w sprawie sygn. akt VI C (...) nakazano Spółdzielni przedłożenie E. B. i M. R. (1) szczegółowej kalkulacji opłat za ich lokale za okres od zawarcia umów przeniesienia odrębnej własności lokali do dnia wydania wyroku uwzględniającej: stawki eksploatacyjne wyliczane stosownie do zasad stosowanych przez pozwaną z uwzględnieniem przedkładanych przez pozwaną kalkulacji kosztów eksploatacji nieruchomości w których odpowiednio znajdują się lokale pozwanych oraz stawki na fundusze remontowe obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej jak również z uwzględnieniem pozostałych składników opłaty za lokal, naliczonej każdej z pozwanych stosownie do zawiadomienia o zmianie opłat. W dalszej części powództwo oddalono, zaś apelacja powódek w tym zakresie nie została uwzględniona (wyrok Sądu Okręgowego w O. z dnia 21 października 2014 r., sygn. akt II Ca (...)).

W sporządzonej w powyższej sprawie opinii złożonej do Sądu w dniu 26 października 2012 r. biegły z zakresu rachunkowości S. B. stwierdził, że:

- przychody i koszty dla budynku przy ul. (...) w G. w latach 2008 – 2010 prowadzone były zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4 ust. 4 jak również zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali. Brak było natomiast kalkulacji kosztów eksploatacyjnych dla poszczególnych budynków, a w konsekwencji uchwały Rady Nadzorczej na stawki eksploatacyjne, oddzielnie dla właścicieli lokali jak i dla najemców lokali. Wykazane koszty eksploatacyjne na budynkach w wielu przypadkach księgowane były w sposób rozbieżny z obowiązującym regulaminem i zakładowym planem kont;

- ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości budynkowej co polega na gromadzeniu środków i szczegółowej ewidencji wydatków

w układzie rzeczowym i finansowym. W tym zakresie biegły nie ustalił znaczących nieprawidłowości;

- inne rozliczenia tj. energia cieplna jak i woda rozliczane były z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa energetycznego jak i obowiązujących w Spółdzielni (...).

/dowód: kopia wyroku – k. 62 akt,

dokument w postaci opinii S. B. – k. 262-271 akt/

Natomiast w sporządzonej w niniejszym postępowaniu na zlecenie Sądu opinii z dnia 24 czerwca 2016 r. biegły z zakresu rachunkowości i ekonomiki spółdzielczej L. F. (1) stwierdził, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. prawidłowo i rzetelnie prowadzi księgowość i ewidencje kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Przychody i koszty dla budynku przy ul. (...) w G. prowadzone są zgodnie z zapisami ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych określonych w art. 4 ust. 4, jak również zgodnie z zapisami ustawy o własności lokali. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest oddzielnie dla każdej nieruchomości budynkowej co polega na gromadzeniu środków i szczegółowej ewidencji wydatków w układzie rzeczowym i finansowym. Inne rozliczenia tj. energia cieplna jak i woda rozliczane są z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa energetycznego, jak i obowiązujących w Spółdzielni (...). W konsekwencji wyliczenia opłat obciążających pozwanych za objęty pozwem okres są prawidłowe.

Biegły zauważył także, iż przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące odrębnej własności lokali w budynku stanowiącym własności spółdzielni są przepisami szczególnymi wobec przepisów ustawy z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali. Art. 27 u.s.m. rozstrzyga o wyborze spółdzielczego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w którym spółdzielnia sprawuje taki zarząd z mocy ustawy, tak jak zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność. Zakres stosowania przepisów

o zarządzie nieruchomością wspólną w zakresie nieuregulowanym w w/w ustawie określa art. 27 ust. 2. Tym samym ograniczono odpowiednie stosowanie przepisów o własności lokali i należy przyjąć, że w spółdzielniach mieszkaniowych praktycznie nie mają zastosowania te przepisy w/w ustawy, które dotyczą zarządu nieruchomością wspólną,

w tym regulujące funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej. Koszty zarządzania nieruchomością wspólną mogą być ustalane w praktyce tylko dla całej nieruchomości i są jednakowe w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej na lokale zajmowane na prawach spółdzielczych, jak i własności odrębnej. Stanowisko to potwierdza również opinia Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w O. z dnia 13 kwietnia 2012 r. (k. 272 akt). Zgodnie z § 3 regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalenia opłat za używania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. z dnia 29 września 2009 r. fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki mieszkaniowej są:

- m² powierzchni użytkowej lokalu,

- jedna osoba zamieszkała w lokalu,

- urządzenie pomiarowe,

- inne jednostki.

Ponadto biegły wskazał, że nie jest mu znany żaden przepis u.s.m. przewidujący jednostkę rozliczeniową poprzez udział. Powszechnie przyjęte jest rozliczanie kosztów eksploatacyjnych według jednostki metr kwadratowy. Dla rozliczenia powierzchni nieruchomości wspólnej przyjęto w Spółdzielni powierzchnię użytkową bez pomieszczeń przynależnych, która dla nieruchomości przy ul. (...) -6 wynosi 1.868 m².

Biegły wskazał, że koszty związane z utrzymaniem lokalu właściciela to:

- ogrzewanie rozliczane na podstawie Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów c.o.,
- woda i kanalizacja rozliczane na podstawie Regulaminu określającego zasady ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odbioru ścieków,
- wywóz nieczystości stałych naliczane od ilości osób zgłoszonych przez właściciela lokalu, na podstawie uchwały rady Miejskiej.

Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności:

- koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie terenu, budynku),
- koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub inne rodzaje ubezpieczenia,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej,
- koszty konserwacji, drobnych napraw, utrzymania pogotowia awaryjnego i realizacji przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,
- koszty usług kominiarskich,
- koszty zużycia mediów w częściach wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i drobnych napraw instalacji domofonowej,
- koszty utrzymania przyłączy wodnych i kanalizacyjnych,
- koszty administrowania nieruchomością wspólną,
- inne koszty poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności:

- koszty podatku od nieruchomości poniesione na mienie wspólne,
- opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego,
- koszty energii elektrycznej na mieniu wspólnym,

koszty ogólne i koszty zarządzania spółdzielni przypadające na mienie wspólne.

Stawki za usługi świadczone na rzecz budynku i działki tzw. stawki eksploatacyjne i fundusz remontowy uchwalane są przez Radę Nadzorczą, a informacje o ich wysokości zawarte są w dostarczanych właścicielom lokali zawiadomieniach. Ponadto właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni przysługuje prawo do zaskarżenia uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni w takim zakresie, w jakim dotyczy ona jego prawa odrębnej własności lokalu. Natomiast żadna z uchwał będących podstawą naliczenia dochodzonych pozewem należności nie została zaskarżona, ani tym bardziej uchylona za wyjątkiem uchwały nr 15/2009 RN z dnia 24 czerwca 2009 r., której skutki zostały prawidłowo skorygowane. Przepisy nie nakładają natomiast na zarząd spółdzielni ustawowego obowiązku prowadzenia rozliczeń wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości,

a jedynie odrębną ewidencję. Przepis art. 4 ust. 4¹ pkt 2 u.s.m. dotyczy zatem jedynie sposobu ewidencjonowania, tj. sporządzania wykazu wpływów i wydatków funduszu remontowego, zaś zasady finansowania w tym zakresie nie uległy zmianie. Z kolei statut SM w G. w § 69 ust. 2 pkt 1 i 2 oraz Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni w § 4 ust. 13 pkt 4 ceduje kompetencje w zakresie ustalania zasad wnoszenia opłat i rozliczeń przychodów kosztów na Radę Nadzorczą. Zatem w zakresie prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów oraz kosztów eksploatacji

i utrzymania nieruchomości, a także ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, jak również ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. należycie wykonuje zarówno postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i postanowienia statutu, regulaminów i uchwał obowiązujących w Spółdzielni. Co istotne powyższe uregulowania znajdują dokładne i bezpośrednie odzwierciedlenie w systemie ewidencji księgowej Spółdzielni.

Spółdzielnia mieszkaniowa nie jest zobowiązana do prowadzenia pozaksięgowej ewidencji przychodów i kosztów zarządu nieruchomością wspólną i wniesionych zaliczek na ich pokrycie odrębnie dla każdej nieruchomości z uwzględnieniem wpłacanych przez właścicieli odrębnej własności lokalu zaliczek na remonty i konserwację według faktycznych kosztów dla każdego lokalu własności odrębnej. Ustawa w art. 4 ust. 4¹ u.s.m. określa obowiązek prowadzenia ewidencji przez rozliczenie przychodów oraz kosztów eksploatacyjnych i remontowych na nieruchomości. W ramach tej ewidencji jest możliwe ustalenie statystycznie w/w danych na poszczególne lokale mieszkaniowe dzieląc koszty nieruchomości przez ogół m² powierzchni użytkowej nieruchomości z dalszym ustaleniem kosztów na lokale. Prowadzenie ewidencji kosztów i przychodów na poszczególne lokale praktycznie nie jest możliwe, gdyż ponoszone koszty dotyczą całej nieruchomości.

Konkludując biegły wskazał, że ewidencje przychodów i kosztów dla budynku, w którym znajduje się lokal pozwanej, prowadzone są prawidłowo, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy o własności lokali. Nadto Spółdzielnia prawidłowo wypełnia obowiązek wynikający z art. 29 u.w.l. w zw. z art. 27 ust. 2 u.s.m. Spółdzielnia prowadzi prawidłowo również ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, stosownie do przepisu art. 4 ust. 4¹ u.s.m.

/dowód: opinia biegłego L. F. wraz z załącznikami – k. 135-440 akt,

opinia uzupełniająca biegłego L. F. z załącznikami – k. 484-492 akt/

Sąd zważył co następuje:

Powództwo w całości zasługuje na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sad oparł się na dowodach z dokumentów opisanych szczegółowo w części ustaleń faktycznych przedmiotowego uzasadnienia, a nade wszystko na opinii biegłego z zakresu rachunkowości i ekonomiki spółdzielczej L. F. (1), która wbrew zarzutom pozwanych jest spójna, rzetelna, wyczerpująca i weryfikowalna, jak również w pełni koresponduje z pozostałymi dokumentami, z których przeprowadzono dowód w sprawie.

Istotę przedmiotowego sporu stanowiła wysokość opłat obciążających pozwaną M. R. (1), jako właścicielkę lokalu niebędącą członkiem spółdzielni, przy czym poza sporem pozostaje wysokość samych stawek przyjętych do tych obliczeń, na co wskazuje porównanie treści kalkulacji i zawiadomień o wysokości opłat sporządzonych przez Spółdzielnię

z kalkulacją przedstawioną przez pozwaną (k. 41 akt). Pozwana akceptowała zatem ciążyący na niej obowiązek ponoszenia opłat z tytułu eksploatacji nieruchomości wspólnej, opłat na fundusz remontowy nieruchomości wspólnej, opłaty za dostarczenie wody i odbiór ścieków do lokalu, wywóz nieczystości stałych, opłat za centralne ogrzewanie lokalu, a także opłaty eksploatacyjnej wodomierza i domofonu (k. 41). Kwestionowała zaś jedynie zasadność naliczania dwóch pierwszych z wymienionych wyżej należności wg powierzchni użytkowej mieszkania wyrażanej w metrach kwadratowych.

Ciężar udowodnienia zasadności dochodzonego pozwem roszczenia obciążała Spółdzielnię Mieszkaniową w G. nie tylko z uwagi na treść przepisów art. 6 k.c.

i art. 232 k.p.c., ale przede wszystkim w świetle art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) i ocenie Sądu oraz w świetle powyższych dowodów powód temu obowiązkowi w całości sprostał.

Po pierwsze bowiem niewątpliwie o zakresie obowiązku właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni pokrywania kosztów i ponoszenia wydatków rozstrzyga przepis art. 4 ust. 4 u.s.m., który stanowi, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5, który dla niniejszego sporu nie ma znaczenia, bowiem bezspornym jest, iż nie tylko pozwana nie zawierała z powodem żadnych umów o odpłatnym korzystaniu z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni, ale też Spółdzielnia niewątpliwie nigdy tego rodzaju kosztami pozwanej nie obciążała.

Poza sporem pozostaje, iż M. R. (1) obowiązana jest ponosić koszty związane z eksploatacją należącego do niej lokalu w zakresie opłat za dostarczanie c.o., wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych, które opłacała niezmiennie za pośrednictwem powodowej Spółdzielni. Przedmiotowy spór sprowadza się zatem jedynie do rozstrzygnięcia o właściwej z punktu widzenia przepisów prawa metodzie naliczania kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz wydatków na fundusz remontowy, bowiem – jak już wyżej wskazano – wysokość samej stawki za 1m² jest akceptowana przez obie strony.

Pozwani domagali się naliczania przedmiotowych opłat wg przysługującego M. R. (1) udziału w nieruchomości wspólnej, stanowiącego prawo związane z własnością lokalu, wynoszącego 238/10.000 części (w częściach wspólnych budynku

i w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 0,1478 ha, objętych księgą wieczystą nr (...)). Już w tym miejscu zauważyć należy, iż stanowisko pozwanych jest niekonsekwentne, albowiem stawiając powyższy zarzut M. R. sama posługiwała się wielkością wyrażaną w metrach kwadratowych, przy czym nie powierzchni użytkowej mieszkania jak chciał powód (45 m²), lecz wynoszącą 8,93 m², stanowiącą jej zdaniem iloczyn przysługującego jej udziału w nieruchomości wspólnej oraz powierzchni części wspólnych budynku. Stanowisko pozwanej w tej kwestii jest błędne.

Nie ma konieczności w tym miejscu przywoływania po raz kolejny stanowiska biegłego L. F. (1) zawartego w opinii, o której mowa wyżej, lecz zauważenia wymaga, iż zarówno metoda obliczeń, jak i wartość przyjęta w tym zakresie przez powoda jest właściwa. Treść przepisu art. 4 ust. 4 w zw. z art. 4 ust. 2 u.s.m. stanowi bowiem, że właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni obowiązani są do ponoszenia wydatków związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu wykonują na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, tj. zgodnie z postanowieniami statutu spółdzielni. Tym samym kwestia ta jest uregulowana w przywołanej ustawie w sposób kompletny.

Ponadto, jak słusznie wskazuje się przy tym w piśmiennictwie podstawą tego rodzaju rozliczeń może być wielkość powierzchni użytkowej lokalu (zob. R.Dziczek: Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych, WK 2014). Co istotne Statut powodowej Spółdzielni w zw. z § 69 ust. 3 pkt 2 w zw. 68 ust. 5 (k. 204-205 akt) oraz § 3 Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w G. (k. 236 akt) przewidują stosowanie właśnie takiej metody dokonywania tego rodzaju obliczeń. Zauważyć należy, na co zwrócił uwagę również biegły, że powyższe akty wewnętrzne powodowej Spółdzielni nie zostały uchylone, ani nawet zaskarżone, choć tego rodzaju uprawnienie pozwana posiadała (art. 24 u.s.m. w zw. z art. 42 ustawy Prawo spółdzielcze) i była tego świadoma, gdyż już w przeszłości z powyższego trybu korzystała (vide postępowanie w sprawie sygn. akt I C (...) Sądu Okręgowego w O.). Dodatkowo, jak wskazał biegły, praktyka rozliczania kosztów eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych według jednostki metr kwadratowy jest powszechnie przyjęta i stosowana, przy czym zastrzeżeń w tym zakresie nie zgłaszał również Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w O., który przeprowadził lustrację pełną powodowej Spółdzielni.

Odnosząc się zatem do treści art. 27 ust. 1 u.s.m. zawierającego odesłanie do przepisów ustawy o własności lokali dojdź należy do przekonania, iż odesłanie to dotyczy wyłącznie kwestii nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, którą – w świetle powyższych rozważań – niewątpliwie nie jest metoda naliczania opłat, o którym mowa w art. 4 u.s.m. Stanowisko powyższe znajduje także potwierdzenie w piśmiennictwie, gdzie wskazuje się, że do odrębnej własności lokalu, powstałej w ramach działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, stosuje się - w zakresie nieuregulowanym - przepisy ustawy o własności lokali, z wyjątkiem jednakże między innymi przepisów art. 12-15 u.w.l. dotyczących praw i obowiązków właścicieli lokali, a jedynie uzupełniająco; szczególnymi regulacjami są bowiem art. 4-6, z zastrzeżeniem art. 24¹ i 26 ustawy (zob. R.Dziczek op.cit.).

Niezależnie od powyższej konstatacji, nawet gdyby przyjąć odmienne stanowisko, należałoby podkreślić, że odpowiednie stosowanie przepisów innej ustawy nie przesądza o konieczności ich stosowania wprost. Tym samym odpowiednie zastosowanie przepisu art. 12 ust. 2 u.w.l. w tym przypadku oznaczałoby jego zastosowanie z modyfikacjami właściwymi z punktu widzenia istoty materii uregulowanej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zaś literalne zastosowanie tego przepisu. Oznaczałoby to raczej konieczność zachowania ogólnej zasady w tym przepisie wyrażonej, tj. uzależnienia wysokości wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej od wysokości udziału związanego z własnością lokalu, który to udział jest przecież ściśle uzależniony od powierzchni użytkowej lokalu (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Innymi słowy chodzi tutaj o proporcjonalny udział w ponoszeniu tychże wydatków właścicieli lokali wyodrębnionych z tejże nieruchomości wspólnej. Takie rozumienie powyższego przepisu w efekcie musiałoby doprowadzić do wniosku stwierdzającego całkowitą zgodność metody obliczeń stosowanych przez powoda z powyższą zasadą.

Trafności powyższej argumentacji wzmacnia fakt, że przyjęcie stanowiska pozwanej skutkowałoby ustaleniem różnych zasad ponoszenia tychże kosztów przez członków i „nie-członków” Spółdzielni, co z kolei pozostawałoby w jaskrawej sprzeczności z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, a szczególnie z normą art. 4 ust. 4. Wreszcie w myśl art. 3 ust. 3 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz

z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z kolei ustalanie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej według metra kwadratowego powierzchni użytkowej mieszkania nie uwzględnia powierzchni przynależnej do lokalu pozwanej piwnicy o pow. 4,00 m², a tym samym jest dla niej niewątpliwie korzystniejsze.

Nie bez znaczenia jest również okoliczność, iż pozwana nie stosowała się nawet do własnych kalkulacji opłat na rzecz powoda, uiszczając z tego tytułu kwoty niższe, aniżeli sama określiła oraz w różnych wysokościach i terminach.

Przedstawione wyżej ustalenia nie przekreślają faktu, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa w G. dopuściła się pewnych nieprawidłowości, o czym świadczy treść prawomocnych wyroków: Sądu Rejonowego w P. dnia 1 kwietnia 2014 roku w sprawie sygn. akt VI C (...) oraz Sadu Okręgowego w O. z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. akt I C (...), jednakże nieprawidłowości te zostały właściwie skorygowane, a w szczególności wobec uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr (...) / 2009 z dnia 24 czerwca 2009 roku powstałą w przypadku pozwanej nadpłatę zaliczono na poczet bieżących opłat.

Odnośnie sytuacji prawnej pozwanego P. R. zaakcentować jedynie należy, iż wobec bezspornych stanowisk stron, za dochodzone pozwem opłaty odpowiada on solidarnie z M. R. (1), na zasadzie art. 4 ust. 6 u.s.m.

Reasumując powyższe rozważania orzeczono jak w sentencji wyroku uwzględniając w całości przedmiotowe powództwo. w kwestii żądania odsetek ustawowych od należności głównej przy uwzględnieniu stanowiska powoda w tym zakresie oraz treści art. 4 ust. 6² u.s.m. i art. 481 § 2 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu uzasadnia zaś przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 i § 6 pkt 3 obowiązującego w chwili wszczęcia przedmiotowego postępowania rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) wobec treści § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), albowiem opłatę sądową od pozwu w kwocie 104,00 zł., opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł., wydatki związane z przeprowadzeniem w sprawie opinii biegłego w kwocie 1.000,00 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w wys. 600,00 zł. należało uznać za celowe dla dochodzenia przez powoda swoich praw. Tym samym kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powoda z tego tytułu kwotę 1.721,00 zł., nie znajdując podstaw do zastosowania w tym zakresie przepisu art. 102 k.p.c., mającego charakter wyjątkowy.

Orzeczenia zawarte zaś w pkt. 3-4 wyroku oparto na przepisie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Skarb Państwa poniósł bowiem w sprawie tymczasowo wydatki związane z należnościami biegłego L. F. (1) w kwocie 6.683,26 zł. Jednakże pomimo tego, iż powód wygrał proces w całości obciążono go obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 2.630,23 zł., stanowiącej wysokość poniesionych przez biegłego L. F. (1) i zrefundowanych mu przez Skarb Państwa wydatków niezbędnych dla wydania opinii, objętych wystawioną przez powoda fakturą VAT, znajdującą się w aktach sprawy (k. 452 akt). Postępowanie Spółdzielni polegające na pobraniu od biegłego w/w kwoty za wydanie kopii dokumentów potrzebnych do sporządzenia opinii, z której dowód przeprowadzono notabene na wniosek powoda, uznać należy za zupełnie niezrozumiałe i sprzeczne z zasadą wyrażoną w art. 3 k.p.c. oraz zaskakujące wobec obowiązków normujących ciężar dowodu w tego rodzaju procesie. Powołując się ponownie na argumentację zawartą w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 listopada 2016 r., sygn. akt I C (...) (k. 516 akt) bez jej przytaczania w tym miejscu, podkreślić należy, że przedmiot i charakter opinii biegłego w sposób oczywisty wymagał udostępnienia mu szeregu dokumentów pozostających w dyspozycji Spółdzielni i to udostępnienia w formie kopii, albowiem problem przedstawiony biegłemu wymagał szczegółowej analizy w świetle tychże dokumentów, co rzecz jasna nie mogło zostać należycie przeprowadzone wyłącznie poprzez udostępnienie ich biegłemu do wglądu w siedzibie Spółdzielni. Tym samym obciążanie biegłego kosztami w tym zakresie i to w wysokości 1,80 zł. za stronę dokumentu musi być uznane za przeszkodę w przeprowadzeniu dowodu wbrew postanowieniu Sądu w rozumieniu art. 233 § 2 k.p.c., a tym samym za zachowanie oczywiście niewłaściwe,

o którym mowa w art. 103 § 1 k.p.c., co z kolei uzasadnia obciążenie Spółdzielni tymi kosztami niezależnie od wyniku przedmiotowej sprawy. Na marginesie wyrazić należy również głębokie wątpliwości z punktu widzenia nie tylko przepisów proceduralnych, ale przede wszystkim w świetle przepisów prawa finansowego co do faktu wystawienia początkowo przez powoda faktury za tego rodzaju należności na Sąd Rejonowy w G. (k. 446 akt).

W pozostałym zaś zakresie obowiązek zwrotu wydatków ponieść winni solidarnie pozwani, jak strona przegrywająca proces (art. 113 ust. 1 k.s.c.u. w zw. z art. 98 k.p.c.) i tak też orzeczono w pkt. 4 wyroku.